

Baumeister
Dipl. Ing. Heinrich Lester
Allgem. Gerichtlich beeideter u. zertifizierter
Sachverständiger
2130 Mistelbach, Winzerschulgasse 59

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Mehrfamilienwohnhauses auf der Liegenschaft in 2191
Gaweinstal, Dr. Baumgartner-Straße 11, GStNr. 2919/9 und 2919/10, EZ 2482.
GZ: 032/2025

1. Allgemeines

1.1. Auftrag:

Auftraggeber des Gutachtens: Bezirksgericht Mistelbach

Museumgasse 1
2130 Mistelbach

Zweck der Bewertung: Verkehrswertbestimmung für die
Exekutionssache Franz KURES
13 E 2/25 z des BG Mistelbach

1.2. Befundaufnahme:

Lokalaugenschein: fand am 30. April 2025 statt

anwesend: Hr. Franz Kures
der Sachverständige
Der Rechtsvertreter der betreibenden Partei war
nicht anwesend.

1.3. Bewertungsstichtag:

Stichtag zur Bewertung ist der 30.04.2025 (Tag der Befundaufnahme).

1.4. Grundlagen:

Unterlagen: Fotos des Gebäudes
Einsichtnahme im Grundbuch
Einreichpläne
Örtliche Besichtigung

2. Befund:

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse:

Eigentumsverhältnisse: siehe Grundbuchsauszug

Gutsbestand: lt. Grundbuchsauszug,
Grundbuch 15013 Gaweinstal,
BG-Mistelbach

EZ 2482

GST-NR	G BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
2919/9	GST-Fläche	*	1199	
	Bauf. (10)		304	
	Gärten(10)		895	Dr. Baumgartner-Straße 11
2919/10	Gärten(10)	*	279	
GESAMTFLÄCHE			1478	

2.2. Rechte und Lasten: keine

2.3. Lage und Infrastruktur:

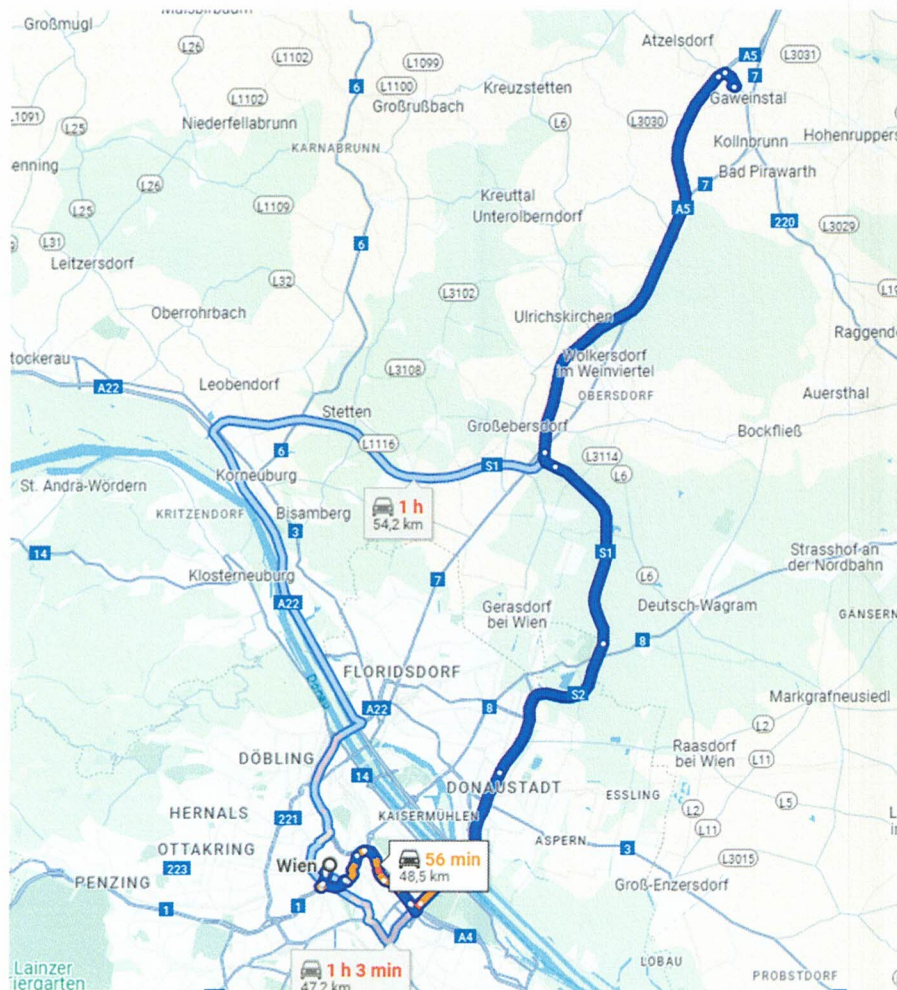
Die Liegenschaft befindet sich am westlichen Ortsrand von Gaweinstal ca. 1km von der Autobahn A5 entfernt, welche vom Grenzübergang zur Republik Tschechien in Drasenhofen nach Wien führt.



Gaweinstal liegt in der Mitte des Weinviertels, weiters ist die Ortschaft durch die Landwirtschaft geprägt.

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die Autobahn A5 und die Bundesstraße B7 nach Wien gegeben.

Als öffentliches Verkehrsmittel steht eine Busverbindung im Ort zur Verfügung.



Gaweinstal besitzt Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

2.4. Maße und Form, Topografie:

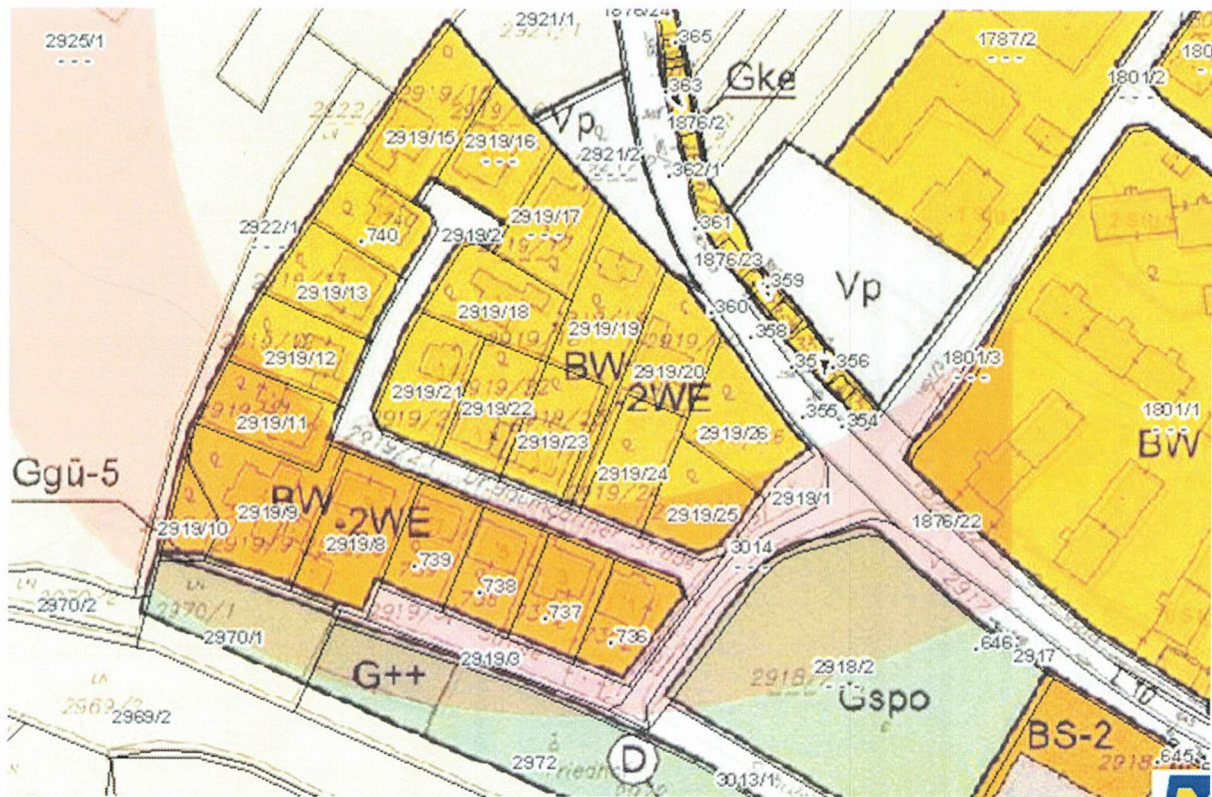
Die Grundstücksparzellen sind von vieleckiger Form und das Gelände fällt nach Südwesten hin ab.

2.5. Anschlüsse:

Das Gebäude ist an alle kommunalen Versorgungsleitungen angeschlossen.

2.6. Flächenwidmung und Bebauungsvorschriften:

Die Liegenschaft des Hauses selbst und der anschließenden Parzellen im Osten sind als Bauland Wohngebiet gewidmet. An der westlichen und südlichen Grundgrenze beginnt bereits Grünland.



2.7. Beschreibung der Liegenschaft und Erhaltungszustand:

Die Parzellen mit dem darauf stehenden Haus dienen der Familie Kures als Mehrfamilienwohnhaus. Herr Kures hat die Liegenschaft 2014 erworben und diese instandgesetzt sowie räumliche Änderungen vorgenommen.

Die Terrasse im Süden wurde zu einem Wintergarten umgebaut, der Bereich des Esszimmers und der Küche ist im Keller abweichend vom Plan ausgebaut. Im Garten ist ein Holzpavillon errichtet.

Das Haus wurde erstmalig 1978 gebaut und im Jahr 2014 mit einem Dachausbau versehen.

Der Erhaltungszustand des Gebäudes ist als gut zu bezeichnen. Es wird darauf hingewiesen, dass es eine räumliche Teilung der Wohnungen möglich wäre. Eine getrennte Stromversorgung der Wohnungsteile ist nicht vorhanden.

BAUBESCHREIBUNG

WOHNHAUS (nicht unterkellert)

Fundamente:	Streifenfundamente
Mauerwerk:	Ziegelmauerwerk bei Außenwänden und tragenden Innenwänden
Zwischenwände:	keramische Mauerziegel
Decken:	massiv

Fenster:	Kunststofffester
Türen:	Zargen mit Holztürblättern, Eingangstüre aus Kunststoff
Fassade:	Vollwärmeschutzfassade mit Reibputz
Innenputz:	Kalkzement – bzw. Kalkgipsputz
Fußboden:	Fliesenboden, Holzboden, Melanboden und PVC-Belag
Dachstuhl:	hölzener Satteldachstuhl
Dachdeckung:	Ziegeldeckung
Kamin:	gemauerter Kamin
Heizung:	Zentralheizung mit Erdgas
Kanal:	Anschluss ans Ortsnetz

BERECHNUNG DER GEBÄUDEMASSE:

lt. Plänen:

KG

Keller (Nord unter Garage)	35,4 m ²
Flur	10,86 m ²
Keller (Bad)	15,5 m ²
Vorraum (Süd)	5,25 m ²
Keller (Süd)	38,4 m ²
Tankraum	13,75 m ²
Brennstofflager	10,32 m ²
Heizraum	10,75 m ²
Westlich unterkellertes Bereich (jetziger Heizraum)	
Nutzraumfläche:	140,23 m²

EG

Windfang	2,2 m ²
Diele	25,32 m ²
WC	1,52 m ²
Bad	6,48 m ²
Vorraum	4,50 m ²
Kinderzimmer	10,50 m ²
Elternschlafzimmer	14,79 m ²
Wohnzimmer	34,50 m ²

Überdachte Terrasse

Esszimmer	18 m2
Küche	10,25 m2
Geräteraum	6,75 m2
Garage EG	35,40 m2

Nutzraumfläche: **134,81 m2**

Wohnhaus DG über Garage

Abstellraum	2,5 m2
Zimmer	24 m2
Dusche und WC	4,4 m2
Abstellraum	2,10 m2

Nutzraumfläche: **33,0 m2**

DG über Haus

Schrankraum	11,5 m2
Zimmer	7,5 m2
Dusche und WC	4,6 m2
Abstellraum	2,8 m2
Aufenthaltsraum	25 m2
Zimmer	24,7 m2
Loggia	9 m2

Nutzraumfläche: **85,10 m2**

2.8. Baumängel, Bauschäden und nachzuholende Instandsetzungsaufwendungen:

Es wurden bei der Begehung des Wohnhauses keine nennenswerten Mängel festgestellt. An zwei Punkten konnte Mauerwerksfeuchtigkeit im Keller im Sockelbereich gemessen werden.

2.9. Vermietung, Bestandsrechte Dritter:

Das Mehrfamilienwohnhaus ist nicht vermietet.

2.10. Kontaminierung:

Seit 1. Jänner 2025 gibt es keinen Verdachtsflächenkataster oder einen Altlastenatlas des Umweltbundesamtes mehr. Es werden nur mehr Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ veröffentlicht. Die zu bewertenden Liegenschaften sind in diesem System nicht ausgewiesen.



3. Gutachten

VERKEHRSWERTBERECHNUNG

Die Bewertung erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 mit dem Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren.

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Bedacht zu bleiben.

Die Anwendung beider Verfahren (Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren) und deren Abwägung gegeneinander muss bei einem Objekt wie dem vorliegenden das aussagekräftigste Ergebnis bringen, wobei dem ermittelten Ertragswert naturgemäß das größere Gewicht zukommen wird, da Objekte mit dem Ziel erworben werden, daraus einen Ertrag zu gewinnen.

Die Wertminderung für Alter durch Abnutzung erfolgt linear. Die Richtpreise für den Bau von Gaststätten wurden der Baukostentabelle der Empfehlungen für Herstellungskosten (veröffentlicht im Heft 3/2024 der „Sachverständige“) entnommen.

Empfehlungen für Herstellungskosten Stadt-Land-Gefälle – Wohngebäude 2024

ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau
für gehobene Ausstattung, als Verhältnis
von städtischen zu ländlichen Bereichen,
analog anwendbar für normale und
hochwertige Ausstattungsqualität

	Stadt gehoben	Land gebietsbezogen
Wien	4.000 €	0%
Niederösterreich	3.600 €	↔ ∅ -20% (-/+)
Burgenland	3.200 €	↔ ∅ -25% (-/+)
Oberösterreich	3.400 €	↔ ∅ -15% (-/+)
Salzburg	3.900 €	↔ ∅ -10% (-/+)
Steiermark	3.200 €	↔ ∅ -15% (-/+)
Kärnten	3.100 €	↔ ∅ -20% (-/+)
Tirol	4.000 €	↔ ∅ 0% (-/+)
Vorarlberg	4.100 €	↔ ∅ +5% (-/+)

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024

Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude
als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung

Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße
nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich

Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Wien (-)	3.300 €	↔ 4.000 €	↔ 5.300 € (++)
Niederösterreich (-)	2.900 €	↔ 3.600 €	↔ 4.300 € (++)
Burgenland (-)	2.600 €	↔ 3.200 €	↔ 3.700 € (++)
Oberösterreich (-)	2.700 €	↔ 3.400 €	↔ 3.900 € (++)
Salzburg (-)	3.000 €	↔ 3.900 €	↔ 4.500 € (++)
Steiermark (-)	2.700 €	↔ 3.200 €	↔ 3.700 € (++)
Kärnten (-)	2.700 €	↔ 3.100 €	↔ 3.700 € (++)
Tirol (-)	3.600 €	↔ 4.000 €	↔ 4.500 € (++)
Vorarlberg (-)	3.800 €	↔ 4.100 €	↔ 5.000 € (++)
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €

In diesen Herstellungskosten sind enthalten:	
* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2-4)	aus Erhebung
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:	in der Regel
* bauliche AufschlieÙung (Kostenbereich 1)	ca. 2% - 10%
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7+8)	ca. 7% - 20%
* Umsatzsteuer	20%
In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:	
* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)	ca. 5% - 15%
* sonstige AufschlieÙung (Kostenbereich 1)	nach Bedarf
* Erschwernisse	nach Bedarf
* Einrichtung (Kostenbereich 5)	nach Bedarf
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)	nach Bedarf
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)	nach Bedarf
* Reserven (Kostenbereich 9)	nach Bedarf
Ergänzende Angaben:	
* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern	bis zu 30%
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern	bis zu -10%
* NebengeschoÙe mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der HauptgeschoÙe bei	ca. 40% bis 70%
* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der HauptgeschoÙe bei	ca. 20% bis 50%

Das Haus ist in die Kategorie „normal“ einzustufen.

Die Errichtungskosten sind:

2900,- -20% (Stadt/Landgefälle) = 2.320,- €/m², der Keller wird mit 60 % bewertet.

Da die Liegenschaften am Markt nur für Wohnzwecke und Gebrauch des eigenen Bedarfes gehandelt werden können, wird das Sachwertverfahren zur Bewertung angewandt.

Für die Gesamtnutzungsdauer der Gebäude wird laut Literatur (Kranewitter) 70 Jahre für Wohnhäuser angesetzt. Als Restnutzungsdauer nimmt der SV 40 Jahre an.

Der Einheitswert beträgt laut Angabe des Finanzamtes Gänserndorf Mistelbach 54.600,- €. Bei der Gemeinde Gaweinstal bestehen offene dingliche Gebührenaußenstände in der Höhe von 978,57 € (siehe Beilage).

Weiters hat der SV den Umstand des verlorenen Bauaufwands bei der Liegenschaft zu berücksichtigen, da für ein Mehrfamilienhaus räumlich sehr großzügig gebaut wurde.

Der verlorene Bauaufwand laut Literatur ist:

„Der Berücksichtigung des verlorenen Bauaufwandes liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem eventuellen Verkauf ein Teil der tatsächlich getätigten Baukosten dadurch verloren geht, dass ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinem Sinn anders gebaut hätte und somit das vom Verkäufer errichtete Objekt den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen des nachfolgenden Käufers nicht zur Gänze entspricht.“ (Kranewitter, Liegenschaftsbewertung)

BERECHNUNG DES BODENWERTES

Laut dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 wird der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Die Aufschließung errechnet sich aus der Quadratwurzel der Fläche mal dem Hebesatz von 450,- €.

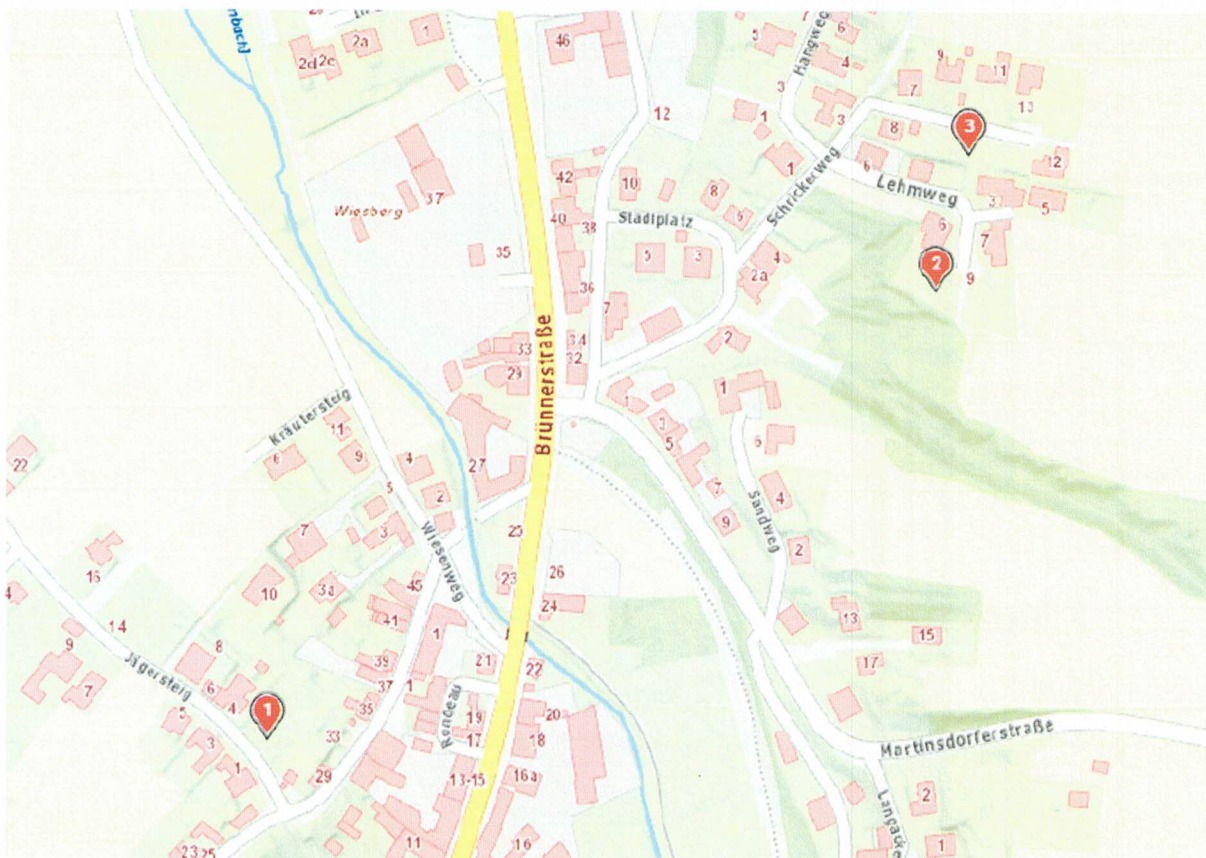
Aufschließungskosten berechnen sich:

$$\sqrt{1478 \text{ m}^2} * 450,0 \text{ €} * 1,25 = 21.625,18 \text{ €}$$

Marktsituation von Liegenschaftsverkäufen in Gaweinstal.

Um die Marktsituation für den Verkauf von bebauten Liegenschaften zu klären, hat der SV eine Recherche im Grundbuch Gaweinstal in den letzten 3 Jahren geführt.

Diese Verkaufsaktivitäten sind in beiliegender Liste dokumentiert.



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	9732/2023	14.12.2023	578,00	207,61 €	207,61 €
2	Bauland	4878/2024	22.05.2024	635,00	140,00 €	140,00 €
3	Bauland	6894/2024	16.09.2024	692,00	187,86 €	187,86 €

Abschließende Beurteilung:

Die zu beurteilenden Parzellen sind von der Widmung, Größe, Lage und Beschaffenheit gleich zu beurteilen mit den Flächen, welche in Gaweinstal in der Preisspanne von 140,- €/m² bis 207,61 €/m² ohne Aufschließung veräußert wurden. Der SV sieht im Wert von 178,- €/m² den erzielbaren Bodenwert für die Liegenschaft.

Allgemeine Daten

Auftraggeber	BG Mistelbach Museumsgasse 1 AT 2130 Mistelbach an der Zaya
Liegenschaft	Mehrfamilienhaus Dr. Baumgartner-Straße 11 AT 2191 Gaweinstal Einlagezahl 2482, Grundbuch Gaweinstal (15013), Bezirksgericht Mistelbach
Stichtag	30.04.2025
Sachbearbeiter	Lester
Eigentümer mit Anteilen	Franz Kures, B.LNR 4, 1 / 1

Sachwert

Bodenwert

Grundstück Nr. 2919/9 u. 2919/10, Dr. Baumgartner-Straße 11
Bauland, Wohngebiet, bebaut

1.478,00 m ² Nutzfläche à 178,00	263.084,00
8,22 % Aufwertung (1)	21.625,18
Grundstückswert	284.709,18

(1) Aufwertung Aufschließung	21.625,18
---------------------------------	-----------

Bodenwerte **284.709,18**

Bauwert

Mehrfamilienwohnhaus

Baujahr 1978, fiktives Baujahr 1995, fiktives Alter des Objektes 30 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 40 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Wohnhaus KG	
140,23 m ² à 1.390,00	194.919,70
Wohnhaus EG	
134,81 m ² à 2.320,00	312.759,20
Wohnhaus DG über Garage	
33,00 m ² à 1.860,00	61.380,00

Wohnhaus DG über Haus

85,10 m² à 1.860,00	158.286,00
---------------------	------------

Außenanlagen und Carport

pauschale Angabe	47.000,00
------------------	-----------

Neubauwert	774.344,90
-------------------	-------------------

Bauwert

Neubauwert	774.344,90
------------	------------

2,00 % Abwertung Neubauwert (2)	-15.486,90
---------------------------------	------------

Zwischensumme	758.858,00
---------------	------------

43,00 % Wertminderung infolge Alter lineare	
---	--

Alterswertminderung	-326.309,00
---------------------	-------------

12,50 % Abwertung (3)	-96.793,11
-----------------------	------------

Bauwert zum Stichtag 30.04.2025	335.755,89
--	-------------------

(2) Abwertung Neubauwert

2,00 % Mauerwerksfeuchtigkeit im KG	-15.486,90
-------------------------------------	------------

(3) Abwertung Objektkosten

12,50 % Verlorener Bauaufwand	-96.793,11
-------------------------------	------------

Bauwerte		335.755,89
-----------------	--	-------------------

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert	284.709,18
-----------	------------

Bauwert	335.755,89
---------	------------

Sachwert der Liegenschaft		620.465,07
----------------------------------	--	-------------------

Verkehrswert

Sachwert	620.465,07
----------	------------

10,16 % negativ wertbeeinflussende Umstände	-63.025,08
---	------------

(4)	
-----	--

Verkehrswert zum 30.04.2025 (gerundet)		557.400,00
---	--	-------------------

(4) negativ wertbeeinflussende Umstände

10,00 % Marktsituation	-62.046,51
------------------------	------------

Dinglicher Gebührenaußenstand	-978,57
-------------------------------	---------

Summe (Basis Prozentwerte: 620.465,07)	-63.025,08
---	-------------------

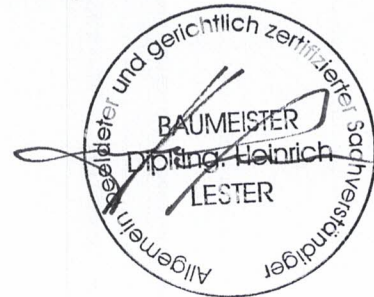
4. Zusammenfassung

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass das Gutachten nur in seiner Gesamt gilt und sich der ausgewiesene Verkehrswert auf einen angemessenen, aber beschränkten Vermarktungszeitraum bezieht.

Der Verkehrswert der Liegenschaft Dr. Baumgartner-Straße 11 abzüglich des dinglichen Gebührenaußenstandes von 978,57 € beträgt:

Gesamt

557.400,-- €



Mistelbach, am 05.06.2025

5. Anhang

Legende zu Fotos:

Wohnhaus, außen

1. Straßenansicht mit Einfahrtstor Nordseite
2. Hofansicht Carport Nordseite
3. Hofansicht östliche Fassade
4. Östliche Fassade mit der Garage Ostseite
5. Hofansicht mit Blick Richtung Einfahrtstor
6. Gartenansicht Südseite
7. Gartenansicht westlicher Trakt Südseite
8. Gartenansicht westlicher Trakt mit Blick Richtung Osten
9. Gartenhaus im westlichen Bereich
10. Blick entlang der südlichen Grundgrenze mit Blick Richtung Westen
11. Gartenansicht Gartenhaus Nordseite
12. Ansicht der Böschung an der Westseite

13. Westliche Fassade mit Blick Richtung Süden
14. Kellerabgang bei der westlichen Fassade
15. Nördliche Fassade der Garage mit Blick Richtung Osten
16. Nördliche Fassade des Wohnhauses Nordansicht
17. Ansicht des nördlichen Gartenhauses mit Blick Richtung Westen

Wohnhaus, KG, innen

18. Treppenabgang ins KG
19. Treppenabgang im Bereich des Flurs
20. Nördlicher Keller unterhalb der Garage
21. Nördlicher Keller unterhalb der Garage mit Blick Richtung Ecke Nordosten
22. Messung der Mauerwerksfeuchtigkeit in dieser Ecke (nass)
23. Flur mit Blick Richtung Süden
24. Messung der Mauerwerksfeuchtigkeit im Flur (trocken)
25. Östlicher Keller (als Wirtschaftsraum genützt)
26. Vorraum mit Blick Richtung Süden
27. Verputzschaden im Vorraum bei Kamin
28. Messung der Mauerwerksfeuchtigkeit am Verputzschaden (feucht)
29. Badezimmer im Bereich des östlichen Kellers
30. Treppenaufgang im südlichen Kellerraum
31. Wohnküche im südlichen Kellerraum
32. Mittlerer Kellerraum mit Blick Richtung Südwesten
33. Mittlerer Kellerraum
34. Zugemauerte Türe im mittleren Kellerraum
35. Messung der Mauerwerksfeuchtigkeit im mittleren Kellerraum (trocken)
36. Ehemaliges Holzlager im Bereich unterhalb des Esszimmers
37. Vorraum vor Heizraum
38. Heizraum
39. Pufferspeicher im Heizraum
40. Ehemaliger Tankraum
41. Messung der Mauerwerksfeuchtigkeit im ehemaligen Tankraum (feucht)

Wohnhaus, EG, innen

42. Windfang
43. E-Kasten im Windfang
44. Diele mit Blick Richtung Stiegenaufgang
45. Diele mit Blick Richtung Süden
46. WC im Bereich der Diele
47. Stiegenaufgang zum südlichen Trakt
48. Wohnzimmer
49. Wohnzimmer mit Blick Richtung Küche
50. Wintergarten (überbaute Terrasse)
51. Esszimmerbereich
52. Küche mit Blick Richtung Speis
53. Speisbereich
54. Badezimmer im südlichen Trakt
55. Installationen im südlichen Trakt
56. Badezimmer im südlichen Trakt

- 57. Badezimmer im südlichen Trakt
- 58. Elternschlafzimmer
- 59. Kinderschlafzimmer

Wohnhaus, Räume oberhalb der Garage, innen

- 60. Stiegenaufgang ins DG
- 61. Stiegenaufgang in dem Bereich der Räumlichkeiten oberhalb der Garage
- 62. Wohnraum oberhalb der Garage
- 63. Wohnraum oberhalb der Garage
- 64. Schrankraum
- 65. Bad und WC
- 66. Dusche im Bad und WC

Wohnhaus, DG, innen

- 67. Treppenaufgang ins DG
- 68. Aufenthaltsraum mit Blick Richtung Westen (Küche)
- 69. Aufenthaltsraum mit Blick Richtung Bad und WC
- 70. Aufenthaltsraum mit Blick Richtung Treppe
- 71. Bad
- 72. Bad
- 73. Abstellraum neben dem Bad
- 74. Beschädigte Türe im Badezimmer
- 75. Küche
- 76. Küche
- 77. Schrankraum oberhalb des Esszimmers
- 78. Loggia
- 79. Südliches Zimmer
- 80. Südliches Zimmer mit Zugang zum Dachraum

Garage, innen

- 81. Garagenraum
- 82. Garagenraum

Grundbuchsauszug

NÖ Atlas

Kopie der Einreichpläne

Fotos



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 15013 Gaweinstal
BEZIRKSGERICHT Mistelbach

EINLAGEZAHL 2482

Letzte TZ 259/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2919/9	GST-Fläche *	1199	
	Bauf.(10)	304	
	Gärten(10)	895	Dr. Baumgartner-Straße 11
2919/10	Gärten(10) *	279	
GESAMTFLÄCHE		1478	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

Franz Kures

GEB: 1954-03-31 ADR: Engerthstraße 82/9/9, Wien 1200

a 3997/2015 IM RANG 10295/2014 Kaufvertrag 2014-12-05 Eigentumsrecht

***** C *****

10 a 7692/2015 Schuld-und Pfandurkunde 2015-09-29

PFANDRECHT EUR 160.000,--

6 % Z jährlich, 7 % VuZZ jährlich, NGS EUR 32.000,-- für
start:bausparkasse e.Gen. (FN 93724f)

11 a 9304/2015 Schuld-und Pfandurkunde 2015-11-17

PFANDRECHT EUR 10.000,--

6 % Z jährlich, 7 % VZ jährlich, 7 % ZZ jährlich, NGS EUR
2.000,-- für start:bausparkasse e.Gen. (FN 93724f)

12 a 1503/2016 Pfandurkunde 2016-02-02

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 47.300,--

für HYPO NOE Landesbank AG (FN 286087t)

b gelöscht

13 a 6703/2016 Pfandurkunde 2016-07-11

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 32.000,--

für HYPO NOE Landesbank AG (FN 286087t)

b gelöscht

14 a 5250/2017 Pfandurkunde 2017-07-03

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 20.000,--

für HYPO NOE Landesbank AG (FN 286087t)

b gelöscht

16 a 10296/2021 Pfandurkunde 2021-12-23

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 46.000,--

für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG
(FN 99073x)

b gelöscht

18 a 2965/2023 Pfandurkunde 2023-03-23, Nachtrag zur Pfandurkunde

- 2023-04-18
PFANDRECHT
9 % Z ab 1.4.2023, 6 % VZ, NGS EUR 20.000,--
für Krewi Handels GmbH (FN 256049v)
b 2965/2023 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
22 a 1610/2024 Pfandurkunde 2024-02-27
PFANDRECHT
16 % Z p.a. ab 01.07.2024, 6 % VZ, NGS EUR 30.000,--
für Dr. Klaus Krebs geb 1956-10-11
23 a 5816/2024 Beschluss 2024-08-07, Exekutionsantrag 2024-08-06
PFANDRECHT
vollstr EUR 60.462,22
vierteljährliche Zinsen, Kapitalisierung der Zinsen
vierteljährlich, 9,375 % Z aus EUR 3.772,44 seit 2024-02-13
bis 2024-02-27, 4 % Z aus EUR 3.772,44 seit 2024-02-13 bis
2024-02-27, 6 % Z aus EUR 141.772,52 seit 2024-02-13 bis
2024-02-27, 4,75 % Z aus EUR 141.772,52 seit 2024-02-13 bis
2024-02-27, 6 % Z aus EUR 60.462,22 seit 2024-02-28, 4,75 %
Z aus EUR 60.462,22 seit 2024-02-28, Kosten EUR 6.915,14
samt 4 % Z seit 2024-06-12, Antragskosten EUR 2.369,94 für
HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG
(FN 099073x) - 3 E 3524/24s
b 259/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von siehe LNR 24a
24 a 259/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 60.462,22 samt 9,3750 % Z
aus EUR 3.772,44 seit 2024-02-13 bis 2024-02-27, 4 % Z aus
EUR 3.772,44 seit 2024-02-13 bis 2024-02-27, 6 % Z aus EUR
141.772,52 seit 2024-02-13 bis 2024-02-27, 4,75 % Z aus EUR
141.772,52 seit 2024-02-13 bis 2024-02-27, 6 % Z aus EUR
60.462,22 seit 2024-02-28, 4,75 % Z aus EUR 60.462,22 seit
2024-02-28, Kosten EUR 6.915,14 samt 4 % Z seit 2024-06-12,
Kosten EUR 2.369,94, EUR 35,--, Antragskosten EUR 1.545,44
für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG
(FN 99073x) - 13 E 2/25z - siehe LNR 23a

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** GEBÜHR: EUR 4,63



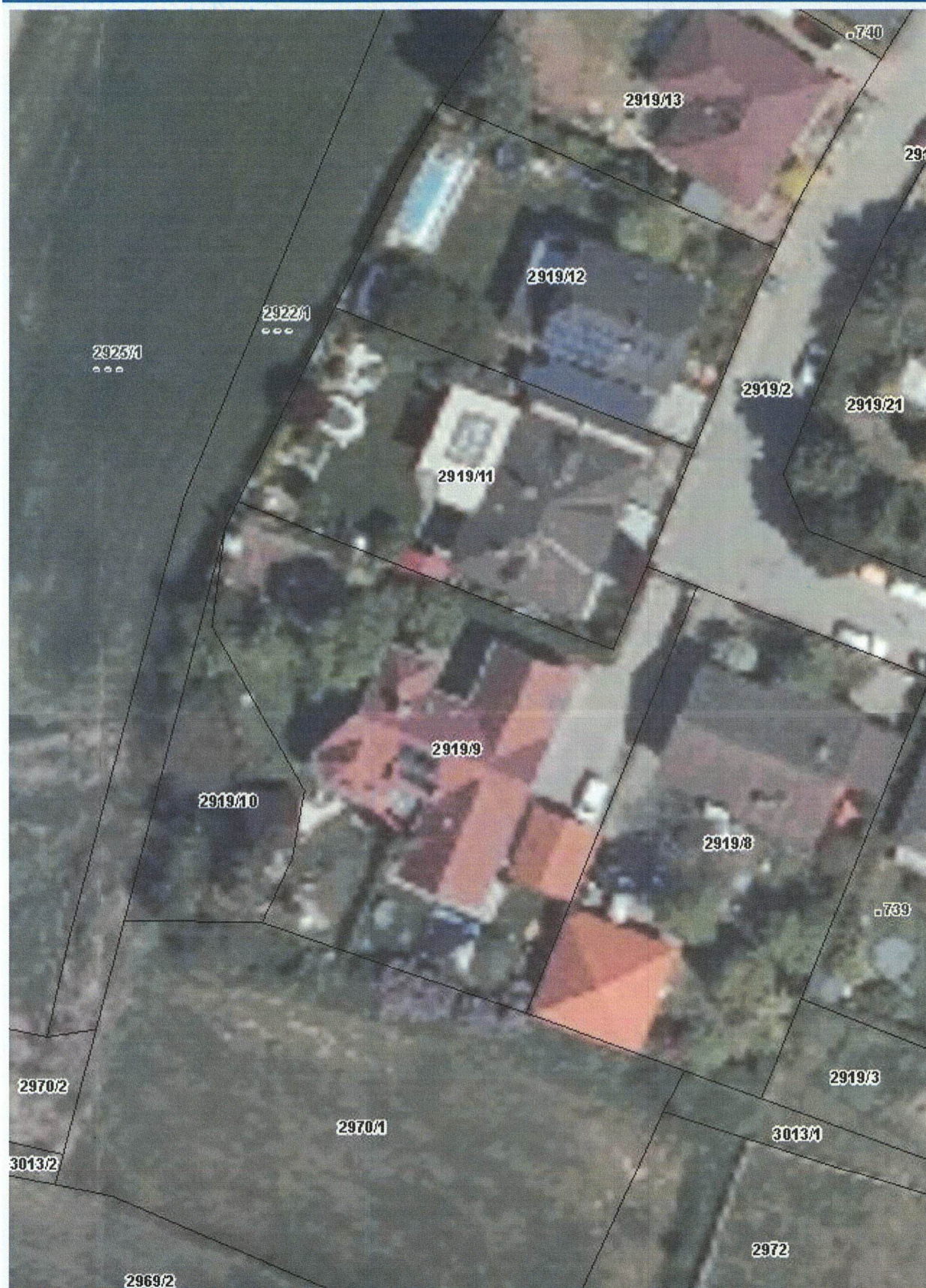
Kontoblatt Kunde

Person: 14191, Kures Franz, Engerthstraße 82/9, Tür 9, 1200 Wien
Objekt: 1, Wohnhaus, Dr. Baumgartner-Straße 11, 2191 Gaweinstal

Jahr: 2025

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	10/1	RW/4	01.01.2025	15.02.2024	WASSERBEZUGSGEBÜHR Endabrechnung	-767,25		-767,25	-69,75 10,00 %	
1/	10/1	RW/4	01.01.2025	15.05.2024	WASSERBEZUGSGEBÜHR 2. Quartal 2024	101,38		101,38	9,22 10,00 %	
1/	60/1	RW/4	01.01.2025	15.05.2024	GRUNDSTEUER B 2. Quartal 2024	84,40		84,40		
1/	700/1	RW/4	01.01.2025	15.05.2024	KANALBENÜTZUNGSGEB. 2. Quartal 2024	284,24		284,24	25,84 10,00 %	
1/	10/1	RW/4	01.01.2025	15.08.2024	WASSERBEZUGSGEBÜHR 3. Quartal 2024	153,89		153,89	13,99 10,00 %	
1/	60/1	RW/4	01.01.2025	15.08.2024	GRUNDSTEUER B 3. Quartal 2024	84,40		84,40		
1/	700/1	RW/4	01.01.2025	15.08.2024	KANALBENÜTZUNGSGEB. 3. Quartal 2024	284,24		284,24	25,84 10,00 %	
1/	10/1	RW/4	01.01.2025	15.11.2024	WASSERBEZUGSGEBÜHR 4. Quartal 2024	153,89		153,89	13,99 10,00 %	
1/	60/1	RW/4	01.01.2025	15.11.2024	GRUNDSTEUER B 4. Quartal 2024	84,40		84,40		
1/	700/1	RW/4	01.01.2025	15.11.2024	KANALBENÜTZUNGSGEB. 4. Quartal 2024	284,24		284,24	25,84 10,00 %	
					Summe Beleg RW/4	747,83		747,83		
1/	10/1	SA/1	23.01.2025	15.02.2025	WASSERBEZUGSGEBÜHR Endabrechnung	-586,57		-586,57	-53,32 10,00 %	
1/	10/1	SA/1	23.01.2025	15.02.2025	WASSERBEZUGSGEBÜHR 1. Quartal 2025	6,16		6,16	0,56 10,00 %	
1/	60/1	SA/1	23.01.2025	15.02.2025	GRUNDSTEUER B 1. Quartal 2025	84,40		84,40		
1/	120/1	SA/1	23.01.2025	15.02.2025	WASSERBEREITST.GEBÜHR Jahresbetrag 2025	42,90		42,90	3,90 10,00 %	
1/	590/1	SA/1	23.01.2025	15.02.2025	MAHNGEBÜHR MAHNUNG	4,96		4,96		
1/	600/1	SA/1	23.01.2025	15.02.2025	SÄUMNISZUSCHLAG MAHNUNG	19,85		19,85		
1/	700/1	SA/1	23.01.2025	15.02.2025	KANALBENÜTZUNGSGEB. 1. Quartal 2025	284,24		284,24	25,84 10,00 %	
1/	10/1	SA/1	11.04.2025	15.05.2025	WASSERBEZUGSGEBÜHR 2. Quartal 2025	6,16		6,16	0,56 10,00 %	
1/	60/1	SA/1	11.04.2025	15.05.2025	GRUNDSTEUER B 2. Quartal 2025	84,40		84,40		
1/	700/1	SA/1	11.04.2025	15.05.2025	KANALBENÜTZUNGSGEB. 2. Quartal 2025	284,24		284,24	25,84 10,00 %	
					Summe Beleg SA/1	230,74		230,74		

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen	747,83	230,74		978,57	978,57
Konto	747,83	230,74		978,57	978,57



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

0 M 1:500 25 m

Druckdatum: 28.05.2025